

Wohnen mit Weitblick- exklusives Einfamilienhaus in bevorzugter Höhenlage

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,38% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	538.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

In bevorzugter Höhenlage und mit einem beeindruckenden Fernblick präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2001. Auf einem 480 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 160 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei gut durchdachte Wohnebenen. Zwei Garagen mit zusätzlichen Stellplätzen davor sowie ein großzügiger Kellerbereich mit vielseitig nutzbaren Räumen ergänzen das Raumangebot.

Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, ihre klare Gestaltung und ihre zeitlose, hochwertige Ausstattung. Renovierungsarbeiten sind nicht erforderlich – das Haus kann unmittelbar bezogen werden.

Wohnen mit viel Licht und klarer Raumstruktur

Das Erdgeschoss umfasst ca. 69,55 m² Wohnfläche. Der Wintergarten mit ca. 3,30 m² (50%) sowie die Terrasse mit ca. 5,05 m² (25%) sind in dieser Wohnflächenangabe enthalten.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt die durchdachte Gestaltung des Hauses. Praktische Einbauschränke schaffen großzügigen Stauraum und sorgen gleichzeitig für eine klare und aufgeräumte Optik.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160,88 m²
Grundstücksfläche	480 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Kellerfläche	40,60 m²
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	2001
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Februar 2027



Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und eröffnen den Blick in den Garten. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen und bietet einen direkten Zugang zum Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise und schafft auch an Regentagen einen besonderen Platz mit Blick ins Grüne.

Vom Wintergarten gelangt man unmittelbar auf die Terrasse. Die Fliesen von Wintergarten und Terrasse sind harmonisch aufeinander abgestimmt und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die moderne Einbauküche ist umfassend ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Gebrauch benötigt. Eine Theke mit Sitzplätzen verbindet die Küche harmonisch mit dem angrenzenden Essbereich und unterstreicht die offene Gestaltung dieser Etage. Der dunkle Granitboden setzt dabei einen eleganten Akzent.

Ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC mit integriertem Einbauschränk ergänzt das Erdgeschoss. Die gesamte Etage ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
heizungsart	Fussbodenheizung
befuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Westen
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Privater Bereich im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet ca. 68,82 m² Wohnfläche. Hier sorgt der Kirschholz-Parkettboden für eine warme und angenehme Atmosphäre.

Drei Zimmer stehen zur individuellen Nutzung zur Verfügung: das Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer beispielsweise für ein Kind sowie ein Büro.

Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Dachfenster und bietet einen schönen Ausblick.

Ein besonderes Highlight der Etage ist das großzügig gestaltete Badezimmer. Die mit Mosaiksteinen ausgeführte Spiraldusche sowie das Doppelwaschbecken verleihen dem Raum eine individuelle und hochwertige Note. Auch das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

In den Abseitenbereichen sowie im Dachgeschoss stehen Ihnen wertvolle Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Zusätzliche Flächen im Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet großzügige Nutz- und Abstellflächen und schafft damit viel Platz für die praktischen Dinge des Alltags.

Neben einem Hobbyraum, der sich ebenso als Gäste- oder zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt, stehen weitere Kellerräume, der Heizungsraum sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-09-17
Endenergiebedarf	126.46
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



Vor den Garagen befinden sich weitere Stellplätze.

Der Garten als besonderes Highlight

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der geschmackvolle und zugleich pflegeleicht angelegte Garten.

Das Grundstück grenzt direkt an das Feld und eröffnet einen unverbaubaren Panoramablick in die Ferne. Blühende Sträucher, Gräser und eine klar strukturierte Bepflanzung schaffen einen gepflegten und harmonisch gestalteten Außenbereich.

Die außergewöhnlich ruhige Umgebung in attraktiver Höhenlage, der unverbaubare Blick und die unmittelbare Nähe zum angrenzenden Feld verleihen dem Garten eine besondere Atmosphäre und schaffen einen außergewöhnlich privaten Rückzugsort.

Das Einfamilienhaus wurde laufend gepflegt und instandgehalten. Die Bäder wurden im Jahr 2007 geschmackvoll modernisiert, die Außenfassade 2017 neu gestrichen und eine komplette Fassaden- und Steinreinigung erfolgte 2026.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet eine hochwertige, unmittelbar bezugsfertige Wohnqualität.



Lage

Riegelsberg verbindet die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einem attraktiven Wohnumfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Geschäfte, Arztpraxen und gastronomische Angebote, befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in Riegelsberg, weiterführende Schulen und Gymnasien sind unter anderem in Saarbrücken, Völklingen und Lebach gut erreichbar. Für Freizeit und Erholung bietet die Gemeinde vielfältige Möglichkeiten. Das Freibad, Hallenbad und Lehrschwimmbad ergänzen das sportliche Angebot. Die naturnahe Umgebung des Köllertals mit zahlreichen Wanderwegen und dem Waldlehrpfad lädt zu Spaziergängen und ausgedehnten Touren ein. Ein vielseitiges Vereinsleben mit Angeboten aus Sport, Musik und Kultur bietet zusätzliche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.



Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt nur ca. 10 Kilometer entfernt, Saarlouis ist etwa 20 Kilometer entfernt. Über die B 268, die L 135 sowie die nahegelegenen Autobahnen A1 und A8 sind die umliegenden Städte und überregionalen Ziele gut erreichbar. Für Fahrten ohne Pkw steht mit der Saarbahn eine komfortable Verbindung nach Saarbrücken und in weitere Teile des Saarlandes zur Verfügung. Die besondere Höhenlage mit unverbaubarem Fernblick, die direkte Feldrandlage und die gleichzeitig gute Erreichbarkeit machen den Standort zu einer besonderen Wohnadresse in Riegelsberg..



Ausstattung

Ausstattung

- Baujahr 2001
- ca. 160 m² Wohnfläche
- Wintergarten ca. 6,60 m² mit 3,30 m² enthalten
- Terrasse ca. 20,23 m² mit 5,05 m² enthalten
- geschützter Südwest Sitzbereich
- 480 m² Grundstück
- äußerst gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung, Baujahr 2001
- Alarmanlage mit Innenraum- und Videoüberwachung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung EG und Bad OG
- Bäder 2007 geschmackvoll modernisiert
- Außenfassade 2017 gestrichen
- Fassaden- und Steinreinigung 2026
- Erdgeschoss – ca. 69,55 m²
- offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Wohnzimmer mit Kaminofen- offener Essbereich
- Wintergarten mit Übergang zur Terrasse und Garten
- moderne Einbauküche mit umfassender Ausstattung

- Granitboden Küche
 - Fliesen
 - praktische Einbauschränke im Eingangsbereich
 - geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC mit Einbauschränk
- Obergeschoss – ca. 68,82 m²
- Elternschlafzimmer mit Dachfenster und Ausblick
 - praktischer Einbauschränk im Elternschlafzimmer
 - Kinderzimmer und Büro
 - Kirschholz-Parkettboden
 - geschmackvoll modernisiertes Badezimmer aus dem Jahr 2007
 - Spiraldusche mit Mosaikgestaltung
 - Doppelwaschbecken
 - Abseitenbereich
 - zusätzliche Abstellflächen im Dachboden
- Untergeschoss
- vollständig ausgebauter und vielseitig nutzbarer Kellerbereich
 - Hobbyraum, auch als Gäste- oder zusätzlicher Wohnraum nutzbar
 - Waschküche- Einbau Toilette möglich
 - Heizungsraum
 - großzügiges Stauraumangebot.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 2,38% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

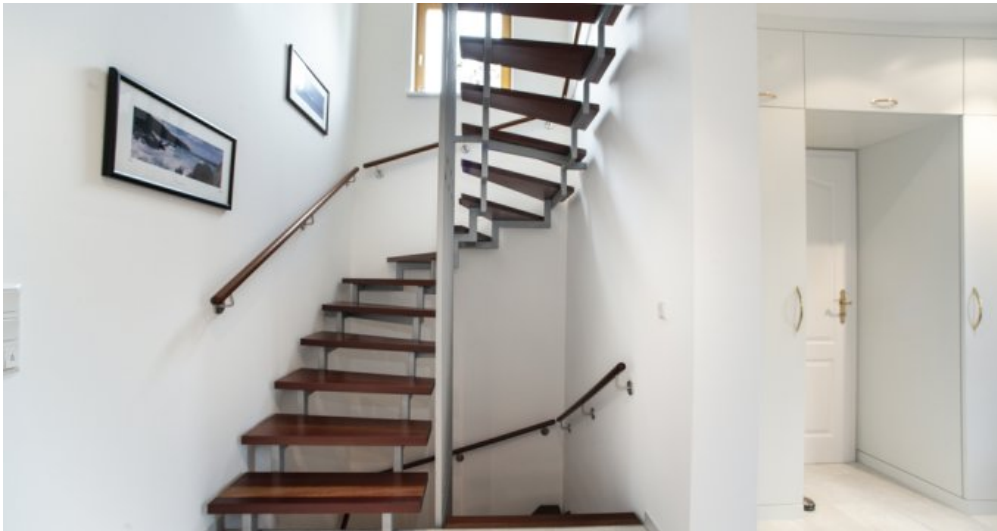
Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Wintergarten mit Blick ins Grüne



Gäste WC mit Einbauschränk



Treppe zum OG und UG



Diele OG



Schlafen OG mit Einbauschränken



Kind OG



Büro OG



Bad OG mit Tageslicht und Doppelwaschbecken



Bad OG mit Spiraldusche



Hobby oder Gästezimmer im UG



Terrasse und Garten



Terrasse mit Weitblick



Garten von oben mit Fernblick



Rückansicht mit Garten und Terrasse



Panoramablick

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de